

К жилью пристроился процент

Банки ввели новую комиссию для ипотеки

Крупные банки ввели комиссию для ипотеки с рыночными ставками для покупки жилья на первичном и вторичном рынках. Средний размер дополнительных платежей для заемщиков и застройщиков составляет 6,5% от стоимости привлеченного финансирования. Финансовые организации объясняют шаг снижением со стороны ЦБ планки предельной полной стоимости кредита. Банки стараются сохранить свою прибыль, считают эксперты. Новые правила могут привести к удорожанию квартир для конечных покупателей примерно на 10%.

С начала октября банки ввели комиссию для застройщиков или самих покупателей при сделках по приобретению первичного и вторичного жилья, а также частных домов с привлечением ипотечного кредита по рыночной ставке, рассказали „Ъ“ представители девелоперских и риэлторских компаний. Такие правила появились, например, у Сбербанка, ВТБ, Альфа-банка, говорит руководитель отдела ипотечного кредитования ГК «Гранель» (застройщик жилья) Татьяна Боева. Комиссия составляет в среднем 6,5% от суммы кредита, уточняет замруководителя ипотечного департамента агентств «Этажи» Татьяна Решетникова. В Сбербанке подтвердили введение комиссии, не уточнив ее размер. В остальных крупных банках не ответили на запрос „Ъ“.

По словам директора по ипотечным продажам и внедрению финансовых инструментов девелоперской группы А101 Рустама Азизова, для банков это вынужденная мера. Если данные затраты будут включены в сам кредит, то его полная стоимость (ПСК; включает ставку по займу и дополнительные расходы в виде страхования, аккредитива, оценку недвижимости и др.) может превысить предельный уровень, установленный ЦБ. Для того чтобы продукт соответствовал требованиям регулятора и сохранил маржинальность, застройщикам или покупателям приходится брать комиссию на себя, объясняют участники рынка.

С 1 октября до конца 2024 года предельная ПСК по кредитам на договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве и на покупку жилья, введенного в эксплуатацию меньше года назад, составляет около 22,4% годовых, по кредитам



Ипотечное жилье дорожает по законам рынка
ФОТО ЕВГЕНИЯ ПАВЛЕНКО

на покупку жилья, введенного в эксплуатацию больше года назад, — 24,5%, уточняет управляющий директор рейтингового агентства «Эксперт РА» Юрий Беликов, ссылаясь на нормы регулятора. В третьем квартале для новостроек норма была выше — 23,8%, напоминает управляющий партнер «Прайм Лайф» Денис Коноваленко. ЦБ устанавливает предельное значение каждый квартал, следующий пересмотр будет осуществлен регулятором в конце четвертого квартала, указывают в Сбере. В Центробанке на запрос „Ъ“ не ответили.

Средние рыночные ставки по ипотеке уже приближаются к предельной ПСК. 27 сентября они составляли 21,74%. Снизить этот размер банки не могут, так как ключевая ставка ЦБ находится на уровне 19%, говорит Денис Коноваленко. При таких ограничениях как минимум ипотечные кредиты

по ДДУ будут иметь околонулевую маржинальность для банков, добавляет Юрий Беликов. Банки стараются сохранить свой доход: вне кризисов разница между ключевой ставкой и рыночной по ипотеке составляет 3–4 процентных пункта, отмечает глава «Русипотеки» Сергей Гордейко.

Займы по рыночным ставкам занимают заметную долю на рынке ипотеки. По данным ЦБ, в августе объем выдачи таких кредитов на первичном и вторичном рынках составил 375 млрд руб., из которых 179 млрд руб. (47%) пришлось на рыночную ипотеку. Остальные займы были выданы по госпрограммам, в частности семейной, дальневосточной и IT-ипотеке.

В результате введения комиссии квартиры подорожают примерно на 10%, считает Рустам Азизов. Это станет еще одним фактором снижения спроса на рынке жилья, опасается вице-президент группы RBI Дмитрий Фалкин.

Банки в 2021–2023 годах уже предлагали застройщикам делить

с заемщиками долговую нагрузку, включая комиссию в стоимость жилья, напоминает Юрий Беликов. Ставки для заемщиков формально оказывались околонулевыми, но стоимость лота при этом росла, а полученная маржа, по его словам, по сути, делилась между банками и девелоперами. По итогам 2023 года стоимость жилья на первичном рынке в целом по России увеличилась на 14,7% год к году, до 140,3 тыс. руб. за 1 кв. м, на вторичном — на 3,2%, до 97,4 тыс. руб. за 1 кв. м, следует из данных Росстата. Из-за выраженной динамики ЦБ выступал против такой практики, ужесточив требования к таким кредитам и сделав их невыгодными для банков.

Реализуя новую схему, застройщики, по словам господина Беликова, также заложат банковскую комиссию в стоимость объектов, но не факт, что смогут рассчитывать на дополнительную прибыль. «Они просто заинтересованы в продаже свободных площадей, которые иначе будут простаивать из-за

сниженного спроса», — рассуждает он. Банку России, по мнению эксперта, сложно повлиять на договоры между финансовыми организациями и застройщиками: под регулированием они не находятся. Более рациональным путем Юрий Беликов считает устранение предпосылок, располагающее к созданию комиссионных схем. В качестве примера он называет установление моратория на ограничение ПСК ипотечных займов. Эксперт исходит из того, что выдача кредитов в ближайшие месяцы будут низкими.

В конце 2023 года ряд банков уже вводили комиссию при покупке новостройки с использованием льготной ипотеки, ссылаясь на то, что выдача таких займов стала невыгодна им (см. „Ъ“ от 27 декабря). Позже большинство кредитных организаций отменили эти сборы, и в этом году застройщики и банки вернулись к практике субсидирования ставок по ипотеке (см. „Ъ“ от 16 августа).

Дарья Андрианова

Школьный долгострой сократят гильотиной

В Белом доме упростят требования к образовательному строительству

Как стало известно „Ъ“, в правительстве в рамках проекта «Гильотина 2.0» утвердили первую «дорожную карту» — по изменению требований к строительству школ. Пересмотр обязательных требований и упрощение процедур реализации охватят полный цикл строительства — от подбора участка и проектирования до сдачи в эксплуатацию, опыт будет использован и в строительстве иных инфраструктурных объектов. Власти рассчитывают, что инициатива ускорит появление новых школ. По экспертным оценкам, сейчас в среднем строительство этих объектов занимает три — три с половиной года в Москве и Московской области, а в других регионах может существенно превышать эти сроки.

Подкомиссия по упрощению госрегулирования при правительственной комиссии по административной реформе — ее возглавляет вице-премьер, глава аппарата Белого дома Дмитрий Григоренко — одобрила первую «дорожную карту» по изменению требований к строительству школ. Пересмотр охватит весь процесс — от подбора земельного участка и проектирования до начала эксплуатации. Идея реализуется в рамках проекта «Гильотина 2.0» ради ускорения строительства инфраструктуры. Такая же ра-

бота будет проведена и в отношении гостиниц, больниц, взлетно-посадочных полос и перепланировки помещений.

«Регуляторная гильотина» является частью реформы контроля и надзора и призвана снизить административную нагрузку на бизнес. Первый этап включал отмену или модернизацию правительственных и ведомственных актов, актов советского периода, вступивших в силу до 1 января 2020 года и не отвечающих современным реалиям. В марте 2024 года правительство фактически завершило эту работу (см. „Ъ“ от 18 марта).

План «школьной гильотины» готовили специалисты аналитического центра при правительстве с участием широкого круга экспертов по вопросам бизнеса и госорганов, рассказали „Ъ“ в аппарате вице-премьера. В 2025 году Минстрой начнет прорабатывать типовую проектную документацию для строительства школ с применением технологий информационного моделирования. Предполагается постепенно пополнять реестр типовых решений, призванных сократить сроки реализации и стоимость проектов. Среди прочего ведомство проанализирует требования к оснащению классов оборудованием и характеристики безопасности современных электроприборов.

экономическая политика — с2

ОАО РЖД легло на рельсы

Монополия хочет сохранить контроль над очередностью грузов

ОАО РЖД хочет сохранить контроль над очередностью доступа к дефицитной инфраструктуре Восточного полигона. Компания предлагает вынести этот раздел из правил недискриминационного доступа, регулируемых правительством. По мнению монополии, это позволит более оперативно вносить изменения в соответствии с потребностями экономики. По информации „Ъ“, ОАО РЖД уже обсуждает с грузоотправителями возможность индивидуального повышения тарифа в обмен на более высокий приоритет.

ОАО РЖД предлагает внести изменения в правила недискриминационного доступа к железнодорожной инфраструктуре (ПНД), которые вступят в силу с 1 января, так, чтобы прерогатива по определению порядка очередности грузов осталась у ОАО РЖД, а не перешла к правительству, согласно ПНД. Это следует из протокола совещания у главы Минтранса Романа Старовойта 27 сентября (есть у „Ъ“).

ПНД с 2020 года определяют порядок очередности грузов на лимитирующих участках железнодорожной инфраструктуры. В марте 2022 года действие ПНД было приостановлено, на смену им пришли временные правила очередности перевозок грузов, утверждаемые на уровне ОАО РЖД. С 1 сентября должны были заработать ПНД в новой

редакции, но вступление документа в силу сдвинули на 1 января — не в последнюю очередь из-за жалоб нефтяников, теряющих приоритет при смене нормативной базы (см. „Ъ“ от 3 сентября).

За период действия «временные правила» показали свою эффективность и адаптивность в текущих экономических условиях», подчеркивает, согласно протоколу, первый замгендиректора ОАО РЖД Сергей Кобзев. ОАО РЖД, напоминает он, 11 раз вносило в них изменения, направленные на поддержку производителей, попавших под санкции. Так, в нынешнем году это позволило решить вопросы, связанные с поддержкой производителей нефтепродуктов и удобрений. Утвержденная редакция ПНД, по словам господина Кобзева, уже не в полной мере отвечает актуальным потребностям российской экономики: в частности, в ней не предусмотрен повышенный приоритет перевозок нефтепродуктов и удобрений, а также инновационных вагонов.

Господин Кобзев предлагает внести изменения в ПНД, исключив из них нормы, регулирующие доступ грузоотправителей к перевозке, а очередность вывоза закрепить отдельным документом, утверждаемым ОАО РЖД.

деловые новости — с9

- 07 **Машина для снижения цен**
Средняя стоимость предложения поддержанного автомобиля уменьшается
- 07 **Аудиторам приписывают чужие данные**
На официальных ресурсах публикации информации обнаружили подделки
- 08 **Банк Китая привлек инвесторов**
Его политика увеличила международные вложения в фонды КНР

- 09 **Как ныне собирается вещный NB**
Рынок доработал ГОСТ протокола связи для интернета вещей

Патриа — наш рулевой

У российских граждан упал спрос на зарубежную недвижимость

Ограниченный платежеспособный спрос, сложности с переводами за границу и завершение периода эмоциональных сделок привели к сокращению спроса российских покупателей на зарубежную недвижимость в третьем квартале на 25–40% год к году. Оставшиеся покупатели фокусируются на инвестициях в небольшие объекты в Таиланде и Индонезии, в то время как Турция и ОАЭ теряют популярность.

Количество запросов из России на покупку зарубежной недвижимости в третьем квартале сократилось на 40% год к году, всех русскоязычных (в частности, из других стран. — „Ъ“) — на 25%, подсчитали в сервисе по подбору объектов Prian.ru. Негативный тренд фиксируют и в брокерской компании Trianio: в январе—сентябре объем русскоязычного спроса снизился на 8,2% год к году. В NF Group говорят о снижении числа сделок, но цифр не приводят. В Nevestate тоже отмечают отрицательную динамику.

Главный редактор Prian.ru Филипп Березин считает, что спрос на зарубежную недвижимость слабеет из-за геополитической напряженности и нестабильности рубля. В валюте медианный бюджет сделок с активами за рубежом остался неизменным, составляя, по данным Trianio, €300 тыс. (подробнее см. таблицу на стр. 10). Управляющий директор RAD Holiday Homes Rental Маргарита Назарова обращает внимание на ограниченный платежеспособный спрос и сложности с переводами в зарубежные банки. В 2022–2023 годах многие в панике стремились инвестировать в понятные активы за рубежом, часть клиентов решала задачи по получению документов или открытию счетов, напоминает сооснователь Trianio Михаил Буланов. Сейчас у большинства эти потребности закрыты.

Согласно Trianio, в 2023 году получение ВНЖ или статуса резидента было основной целью 28% сделок, в этом году — 19%. Доля покупок недвижимости для последующей сдачи в аренду, напротив, выросла за год с 28% до 37%. Многие стремятся сформировать пул арендных апартаментов, говорит директор департамента зарубежной недвижимости NF Group Анна Ларина.

Наиболее востребованным направлением у клиентов из России, согласно Prian.ru, в третьем квартале осталась Турция. Но спрос на нее год к году сократился в два раза. По данным Turkstat, в июле—августе держатели российских паспортов купили в стране 866 объектов жилой недвижимости, на 42,5% меньше, чем годом ранее. Спрос на ОАЭ, второе по популярности направление, год к году снизился на треть, отмечают в Prian.ru. Основатель Nevestate Екатерина Никитина считает, что в случае Турции покупателей пугает экономическая нестабильность в стране, которая будет способствовать охлаждению и в дальнейшем.

деловые новости — с10

Подписной индекс 50060 П1125

БОЛЬШЕ НОВОСТЕЙ О ПОЛИТИКЕ, ЭКОНОМИКЕ, БИЗНЕСЕ И МЕЖДУНАРОДНЫХ ОТНОШЕНИЯХ В TELEGRAM-КАНАЛЕ «КОММЕРСАНТА»